

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 879/2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in BERNATE TICINO (MI)



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Bernate Ticino (MI) – frazione Casate- via Milano 36

Categoria: A/4 – abitazione di tipo popolare

Dati Catastali: foglio 2, particelle 20 e 410 graffati, sub. 702

Corpo B

Bene in Bernate Ticino (MI) – frazione Casate - via Milano 36

Categoria: A/4 – abitazione di tipo popolare

Dati Catastali: foglio 2 particella 20 e 600 graffati, sub.703

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 51.000,00

da occupato: €

Criticità da segnalare

Le due unità immobiliari corpo A e Corpo B risultano Non conformi a livello edilizio e catastale, in quanto fuse attraverso demolizione parziale del muro divisorio e allo stato attuale sono composte di un unico locale.

La proprietà nel 2008 aveva iniziato opere di demolizione al fine di ristrutturare gli immobili unendoli tra loro, i lavori non sono stati completati e quindi è necessario procedere a presentare nuove pratiche edilizia e paesaggistica al fine del completamento delle opere di ristrutturazione, pertanto si è apportata un'opportuna detrazione al valore di mercato per il completamento delle opere.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001**Unità immobiliari ad uso abitativo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di BERNATE TICINO (MI) frazione Casate via Milano 36 locale abitazione con cucinino con annessi locale cantinato e piccola porzione di area cortilizia pertinenziale esclusiva.

CORPO: B**1.2. Descrizione del bene**

In Comune di BERNATE TICINO (MI) via Milano 36 locale abitazione con annessa piccola porzione di area cortilizia pertinenziale esclusiva.

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di xxx come da visura storica catastale.

Eventuali comproprietari: no

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3,4,5,6,7)

CORPO: A

Intestati: **xxx**

dati identificativi: **fg.2, particelle 20 e 410 graffati, sub. 702**

dati classamento: categoria A/4, consistenza mq.2 vani, superficie catastale totale mq.40, totale escluse aree scoperte mq. 38, rendita €46,48.

Indirizzo: Bernate Ticino Via Milano 36 piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2008 Pratica n. MI0608609 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 608567.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0588258 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78731.1/2004)
- DIVISIONE del 21/07/2003 Pratica n. 640626 in atti dal 21/07/2003 DIVISIONE (n. 43889.1/2003)

CORPO: B

Intestati: **xxx**

dati identificativi: **fg.2, particelle 20 e 600 graffati, sub. 703**

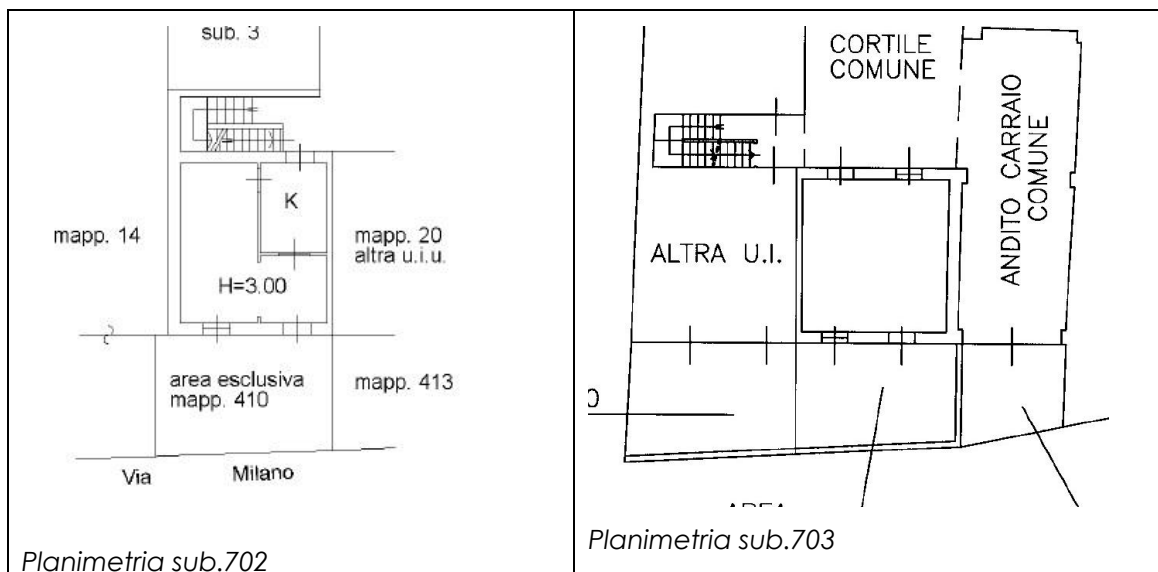
dati classamento: categoria A/4, consistenza mq.1 vani, superficie catastale totale mq,36, totale escluse aree scoperte mq. 34, rendita €23,24.

Indirizzo: Bernate Ticino Via Milano 36 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2008 Pratica n. MI0305013 in atti dal 02/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22914.1/2008)
- AMPLIAMENTO del 02/04/2007 Pratica n. MI0295577 in atti dal 02/04/2007 AMPLIAMENTO (n. 27333.1/2007)

**Si segnala che le unità abitative sono ubicate al civico 46 (non al civico 36 come evidenziato in planimetria)*



1.5. Coerenze (come da atto provenienza):

Di entrambe le unità immobiliari in contorno: altro mappale, altra unità immobiliare e cortile comune, androne comune, Via Milano

della cantina: terrapieno, terrapieno, terrapieno, terrapieno verso via Milano

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bernate Ticino

Fascia/zona: Urbana

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar-tabacchi, chiesa parrocchiale

Principali collegamenti pubblici: autobus 641

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio storico in linea di due piani fuori terra con cortile interno

- mattoni portanti;
- copertura a falda;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancelletto in ferro su strada;
- accesso comune: portone in legno
- condizioni generali dello stabile: scarse;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra con piccola area cortilizia di proprietà esclusiva con annesso vano cantina al piano interrato.

Le due unità immobiliari corpo A e Corpo B sono state fuse attraverso demolizione parziale del muro divisorio e allo stato attuale sono composte di un unico locale.

La proprietà nel 2008 aveva iniziato opere di demolizione al fine di ristrutturare gli immobili unendoli tra loro, i lavori non sono stati completati e sono necessarie opere di completamento in quanto i locali sono stati lasciati al rustico ed è necessario effettuare tutte le opere di ristrutturazione.

Corpi A e B: (vedere rilievo fotografico)

Risulta necessaria ristrutturazione totale compresi impianti e sostituzione serramenti interni ed esterni, (elevazione tavolati, nuovi impianti elettrico, riscaldamento e acqua calda sanitaria compreso attacchi bagno e cucina, formazione e posa nuovi sottofondi, controsoffitti, intonaci, rivestimenti e pavimenti, sostituzione serramenti, persiane e porte interne ed esterne, piantumazione giardino).

L'unica opera effettuata, oltre alle demolizioni, sembra essere, a dichiarazione del debitore, l'allacciamento alla fognatura con collegamento nel giardino contiguo all'androne comune.

Cantina:

la cantina è accessibile attraverso scala in muratura in stato pessimo e il locale è finito al rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è affacciato su Via Milano nella parte che risulta esterna al centro edificato della frazione Casate, sull'altro lato della strada solamente campi agricoli.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianti non ultimati

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19.01.2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al proprietario non si è rinvenuto nessuno in quanto le unità immobiliari sono allo stato rustico e risultano inabitabili.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato attraverso richiesta all'Agenzia dell'Entrate che ha inviato comunicazione allegata **(all. 13)**:

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Corpi A e B:

xxx

dal 18.07.2008 ad oggi

In forza di atto compravendita Notaio xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Dal 21.07.2006 al 18.07.2008

in forza di atto compravendita Notaio xxx

Corpo A:

xxx

Dal 21.02.2003 al 21.07.2006

In forza di denuncia di successione registrata a xxx

Accettazione tacita di eredità atto xxx

Ante ventennio i beni erano di **xxx** proprietà 1/1 in virtù di atto compravendita Notaio xxx

Corpo B:

xxx

Dal 9.11.2006 al 21.07.2006

In forza di denuncia di successione registrata xxx

Accettazione tacita di eredità atto xxx

xxx

Dal 03.06.2006 al 9.11.2006

In forza di denuncia di successione registrata a xxx

Accettazione tacita di eredità atto xxx

Ante ventennio i beni erano di xxxproprietà 1/1 in virtù di atto compravendita xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato I.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Niccolò Tiecco in Perugia alla data del 10.10.2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico **(all. 10-11)**) alla data del 20.01.2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 25.07.2008 ai nn. xxx atto Notaio xxx derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore xx per la casa contro xxx

Importo ipoteca € 82.500 di cui € 55.000 capitale durata 30 anni.

Ipoteca legale iscritta il xxx derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di xxxx

Importo ipoteca € 108.966,94 di cui € 58.483,47 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10.08.2022 rep.20260 trascritto il 02.09.2022 ai nn. 17434/11601 contro xxx del diritto di piena proprietà in favore di xxx

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

Non vi è costituzione di condominio

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967, trattasi di fabbricato storico in corte.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bernate Ticino:

Tessuto di ristrutturazione B (art.21) - classe paesaggistica 3 (alta)- fattibilità geologica senza particolari limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- La scrivente in data 25.01.23 ha inviato a mezzo pec richiesta di accesso agli atti di fabbrica all'Ufficio tecnico di Bernate Ticino anche se, trattandosi di edificio storico in corte, è presumibile che gli atti siano irreperibili.
- In data 17.02.2023 l'Ufficio tecnico ha inviato Denuncia di Inizio attività n.1491 (P.E.6/08) protocollata in data 18 febbraio 2008 la per opere di ristrutturazione edilizia con recupero residenziale di due monocali in un bilocale, con annessa area di pertinenza adibita a posto auto.

Si segnala in considerazione che la pratica edilizia è decaduta e a causa del peso eccessivo della documentazione inviata dal tecnico, la scrivente non allega a questa relazione i documenti relativi alla DIA citata, ma in caso di richiesta li invierà al delegato alla vendita tramite Wetransfer.

Costi stimati: €800,00 + diritti di segreteria

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle

caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Corpi A+B	64,85	1,00	64,85
cantina	13,00	0,25	3,25
Area esterna	44,00	0,10	4,40
totale			72,50

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 19.01.2023

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 6.02.2023)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

1) trilocale Via 4 Novembre - Casate

€125.000- mq.95-- piano 1-2

Fabbricato del 1930 di 2 piani – Classe G- riscaldamento autonomo – stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€125.000	€112.500	Mq.95	€1.184

2) Trilocale- Casate

€100.000- mq.93- piano 1

Fabbricato del 1967– Classe G- riscaldamento autonomo – stato di manutenzione: buono

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€100.000	€90.000	Mq.93	€967

2) bilocate Via Milano 46 (stesso contesto delle unità oggetto di stima)

€50.000- mq.40- piano T-1-

Fabbricato storico di 2 piani – Classe G- riscaldamento autonomo – da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€50.000	€45.000	Mq.40	€1.125

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori da €/mq. 967 a €/mq.1.184

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – Bernate Ticino – zona centrale/centro urbano che dà quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.900 a €/mq. 1.200.

Per abitazioni civili in stato ottimo lo stesso listino mostra quotazioni da €/mq.1.250 a €/mq. 1.650: questo dato è utile in quanto l'appartamento una volta ristrutturato completamente, risulterebbe appartenere a questa categoria.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpi A e B

- + porzione di fabbricato indipendente
- parti comuni in scarso stato manutentivo
- condizioni manutentive scarse del cortile e delle parti comuni con altri edifici in corte
- opere di completamento necessarie

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.400,00 €/m²** nello stato finale (appartamento recentemente ristrutturato a cui va apportata una detrazione che si quantifica pari al 40% del valore finale per le opere di completamento.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	72,50	€ 1.400	€ 101.500,00	
Detrazione 40% per opere di completamento			-€40.600,00	
Totale Arrotondato			€ 61.000,00	€ 61.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€61.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€7.300,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€50.650,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

LIBERO	€ 50.650,00
arrotondato:	€ 51.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Le due unità immobiliari corpo A e Corpo B risultano Non conformi a livello edilizio e catastale, in quanto fuse attraverso demolizione parziale del muro divisorio e allo stato attuale sono composte di un unico locale.

La proprietà nel 2008 aveva iniziato opere di demolizione al fine di ristrutturare gli immobili unendoli tra loro, i lavori non sono stati completati e quindi è necessario procedere a presentare nuove pratiche edilizia e paesaggistica al fine del completamento delle opere di ristrutturazione.

Il sottoscritto Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 17 febbraio 2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI:

Rilievo fotografico

- 1) Mappa 2-410**
- 2) Mappa 2-600**
- 3) Mappa 2-20**
- 4) Visura sub.702**
- 5) Visura sub.703**
- 6) Visura ente urbano 2-600**
- 7) Visura ente urbano 2-410**
- 8) Planimetria sub.702**
- 9) Planimetria sub.703**
- 10) Elenco sintetico formalità sub.702**
- 11) Elenco sintetico formalità sub.703**
- 12) Atto provenienza**
- 13) Comunicazione Agenzia delle entrate**
- 14) Art.21 tessuti di ristrutturazione**
- 15) OMI quotazioni Immobiliari**
- 16) 16 perizia privacy**